São Paulo, 11 de Novembro de 2014

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Julho de 2014

Financiamento responde por 2/3 dos imóveis usados vendidos na Capital

A participação dos bancos no mercado de imóveis usados da Capital paulista passou de 56,56% em Janeiro para 67,12% em Julho, representando praticamente 2/3 das vendas registradas em imobiliárias cadastradas e pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). O aumento dos financiamentos entre Janeiro e Julho foi de 18,67%.

Em Julho, as vendas à vista representaram 26,03% do total de negócios e os consórcios, os restantes 6,85%. Não houve registro de venda financiada diretamente pelos proprietários.

José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, avalia como muito positivo o aumento de participação dos financiamentos no conjunto das vendas, mas ressalva que esse crescimento de 18,67% nas operações de crédito bancário entre Janeiro e Julho esconde uma "perna manca".

"O problema escondido nessa boa notícia é que o crescimento do crédito imobiliário, ao menos para os imóveis usados, vem sendo impulsionado por um único banco, a Caixa Econômica Federal (CEF)", afirma Viana Neto. "Todos os outros bancos públicos e os privados que atuam na captação de poupança para financiar a casa própria só concederam mais crédito aos compradores do que a Caixa Econômica em um único mês deste ano", destaca.

Em Janeiro deste ano, 29,29% dos imóveis vendidos na Capital receberam financiamento de outros bancos que não a CEF. Os financiamentos da Caixa nesse mês somaram 27,27%. Em todos os outros meses, a CEF sempre ficou na liderança. Em Julho, do total de 67,12% de vendas financiadas, a participação da CEF foi de 64,38% enquanto que os demais bancos privados e públicos deram crédito para apenas 2,74% das unidades vendidas.

"O mercado de imóveis usados enfrenta essa restrição do crédito reduzido dos bancos que operam no sistema financeiro habitacional e agora corre o risco de ver diminuída a participação da CEF por conta de supostos ajustes na política econômica", afirma Viana Neto.

O presidente do Creci de São Paulo acrescenta que o mercado não cria regras, e que por isso cabe ao governo federal evitar que os financiamentos da CEF sejam reduzidos no ano que vem. "É também dever do governo federal aumentar a pressão sobre os demais bancos para que cresçam os empréstimos para a compra da casa própria", enfatiza.

Vendas caíram 18,66%

As 337 imobiliárias que o CRECISP consultou em Julho venderam 18,66% menos que em Junho. O índice de vendas caiu de 0,2663 para 0,2166. A queda acumulada no ano é de 49,79%.

A participação das casas no total de imóveis vendidos foi minoritária, com 27,4%. A fatia dos apartamentos foi de 72,6%. A pesquisa CRECISP apurou que os preços médios do metro quadrado de casas e apartamentos usados vendidos em Julho caíram 6,46% em relação a Junho.

Os donos dos imóveis vendidos em Julho na Capital concederam descontos variáveis sobre os preços originalmente pedidos: 2% em média nos imóveis localizados na Zona A: 9% na Zona B; 6% na Zona C; 3% na Zona D; e 6% na Zona E.

Foram mais vendidos – 61,64% do total – os imóveis de valor médio até R$ 400 mil. Quando se usa o critério de venda por faixas de valor médio do metro quadrado, sobressaem os imóveis de até R$ 6.000,00 o metro quadrado, com 57,53% das unidades vendidas em Julho.

A pesquisa CRECISP registrou o maior e o menor aumento de preço médio de imóveis usados na Zona D, que agrupa bairros como Penha, Pirituba, Sacomã, Sapopemba, entre outros. O maior aumento, de 4,75%, foi no preço médio de apartamentos de padrão médio com 8 a 15 anos de construção – o metro quadrado subiu de R$ 5.202,70 em Junho para R$ 5.450,00 em Julho.

O preço que mais baixou – 13,26% - foi também o de apartamentos de padrão médio, mas com mais de 15 anos de construção. O preço baixou de R$ 3.919,69 para R$ 3.400,00.

Financiamento de imóveis usados
% no total de imóveis vendidos

Mês	CEF	outros bancos
Janeiro	27,27%	29,29%
Fevereiro	46,11%	8,38%
Março	38,93%	13,74%
Abril	32,46%	24,56%
Maio	40,77%	16,22%
Junho	32,98%	31,91%
Julho	64,38%	2,74%

Locação de casas e apartamentos tem queda de 41,48%, maior do ano

As 337 imobiliárias consultadas pelo CRECISP alugaram em Julho na Capital, 41,48% menos que em Junho. O índice de locação recuou de 2,0538 em Junho para 1,2018 em Julho. Os valores médios do aluguel baixaram 4,19% em relação a Junho.

Os imóveis preferidos dos novos inquilinos em Julho foram os que tinham aluguel mensal até R$ 1.200,00, mesma situação de Junho. Imóveis dessas faixas de valor representaram 64,44% do total de casas e apartamentos alugados.

Os descontos que os proprietários concederam sobre os valores originalmente pedidos pela locação variaram de 8% na Zona D a 12,07% na Zona A, que reúne bairros como os Jardins e Vila Nova Conceição. A pesquisa do CRECISP constatou que as novas locações distribuíram-se da seguinte forma entre as Zonas de Valor: 27,9% na Zona C: 27,41% na Zona D; 17,78% na Zona E; 14,07% na Zona A; 12,84% na Zona B.

O aluguel que mais aumentou em Julho na Capital foi o de apartamentos de 3 dormitórios. O aluguel médio passou de R$ 2.357,14 em Junho para R$ 2.826,67 em Julho, alta de 19,92%. O aluguel que mais baixou foi o de casas de 2 dormitórios situadas em bairros da Zona A. A queda foi de 22,42%, com o valor médio passando de R$ 2.500,00 em Junho para R$ 1.939,58 em Julho.

A participação do fiador nas garantias contratuais aumentou de Junho para Julho, passando de 39,03% para 46,67%. O seguro de fiança respondeu por 13,09% dos novos contratos; os depósitos de três meses do aluguel somaram 32,84%; e a caução de imóveis ficou com 7,41%.

Inadimplência baixa 8,86%

A inadimplência nas 337 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP caiu 8,86% em Julho na comparação com Junho. Ela baixou de 4,63% para 4,22% do total de contratos em vigor nas imobiliárias. As devoluções de imóveis também diminuíram. A queda foi de 23,03% porque o número

de chaves devolvidas em Julho equivaleu a 63,7% do total de novas locações enquanto que em Junho as devoluções representaram 82,76% do número de novas locações contratadas.

O número de ações judiciais propostas nos fóruns da Capital em Julho aumentou 16,85% comparativamente a Junho – foram 3.745 e 4.376 ações, respectivamente. As ações por falta de pagamento aumentaram 22% (de 1.241 para 1.514); as de rito sumário subiram 14,73% (de 2.247 para 2.578 ações); as ações de rito ordinário tiveram crescimento de 25,17% (de 151 para 189 ações).

As ações de renovação compulsória de contratos comerciais caíram 11,58%, de 95 em Junho para 84 em Julho. O número de ações consignatórias propostas em Julho (11) foi o mesmo de Junho.

==================

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco "zonas de valor", com preços homogêneos.

5. As "zonas de valor" consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália, Jardim Franco, Jardim Europa França, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples.

======================

Fale conosco:

Sede
Setor de Imprensa / CRECISP
Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira
Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP
Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954
E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André
Alvarino Lemes
Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André
Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515
E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba
Izaias Bitencourt Dias Sobrinho
Rua Afonso Pena, 34 – Centro
Fone: (18) 3621-9548
E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru
Carlos Eduardo Muniz Candia
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia
Fone: (14) 3234-5707
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas
José Carlos Siotto
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau
Fone: (19) 3255-4710
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca
Walber Almada de Oliveira
Rua Couto Magalhães, 462 – Centro
Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos
Donizete de Araújo Branco
Rua Constâncio Colalilo , 720 - Vila Augusta – Guarulhos
Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379
E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu
Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341 - Vila Nova
Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí
Evandro Luiz Carbol
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba
Maria Herbene
Av. Frei Pacífico Wagner, 952 – Centro
Fone: (12) 3883-3550
E-mail: litoralnorte@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília
Hederaldo Joel Benetti
Avenida Carlos Gomes , 102 - Barbosa – Marília
Fone: 14 3422-4898 / 3422-5091
E-mail: marilia@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco
Ilda Madalena Credidio Correa
Rua Ari Barroso , 32 - Presidente Altino – Osasco
Fone: 11 3682-1211 / 3681-3329
E-mail: osasco@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba
Therezinha Maria Serafim da Silva
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande
Paulo Wiazowski
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: (13) 3494-1663
E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente
Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro
Fone: (18) 3223-3488
E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto
Antonio Marcos de Melo
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro

Fone: (16) 3610-5353
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro
Luiz Antonio Pecini
Av. 1, nº 266
Fone: (19) 3525.1611
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos
Carlos Manoel Neves Ferreira
Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos
Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543
E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos
Wendercon Matheus Junior
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro
Fone: (16) 3307-8572
E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos
Marina Maria Bandeira de Oliveira
Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos
Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184
E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto
Paulo de Tarso Marques
Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto
Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245
E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba
Luiz Otavio Landulpho
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro
Fone: (15) 3233-6023
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**	**Proporção**
À vista	9	0	1	6	3	19	26,03%
CEF	13	16	5	11	2	47	64,38%
Outros bancos	0	0	2	0	0	2	2,74%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	5	0	0	5	6,85%
Total	**22**	**16**	**13**	**17**	**5**	**73**	**100,00%**

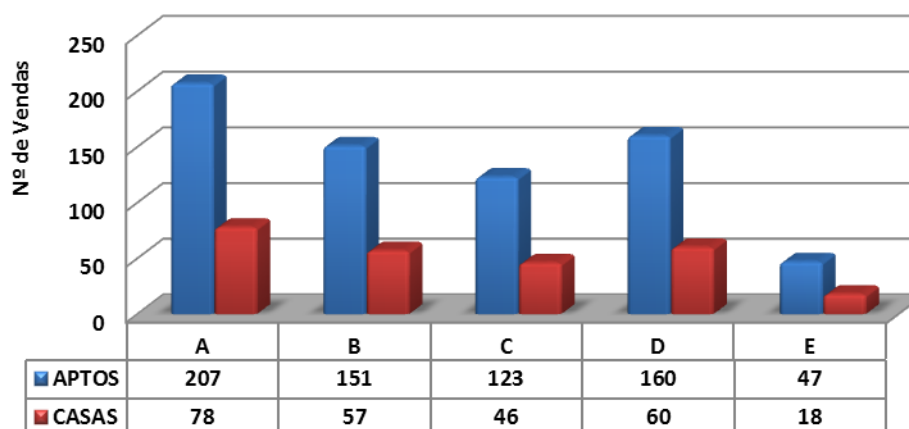
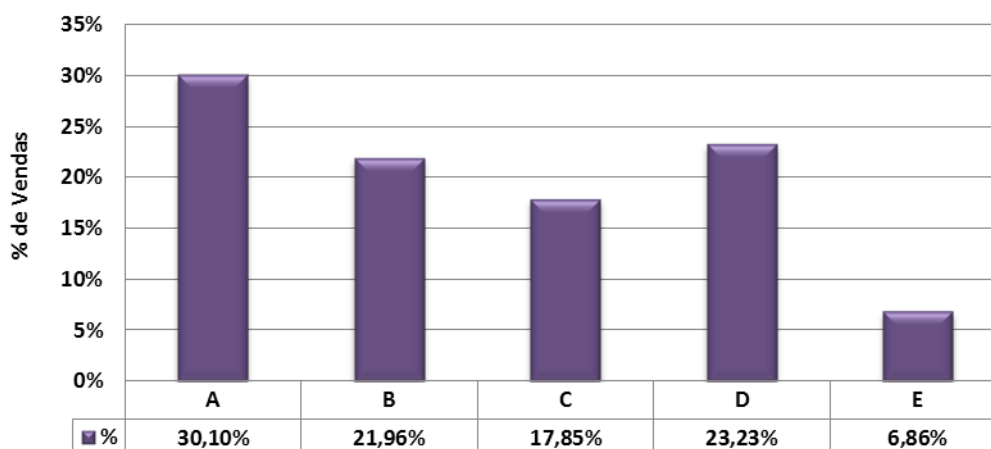
PERCEPÇÃO DO MERCADO

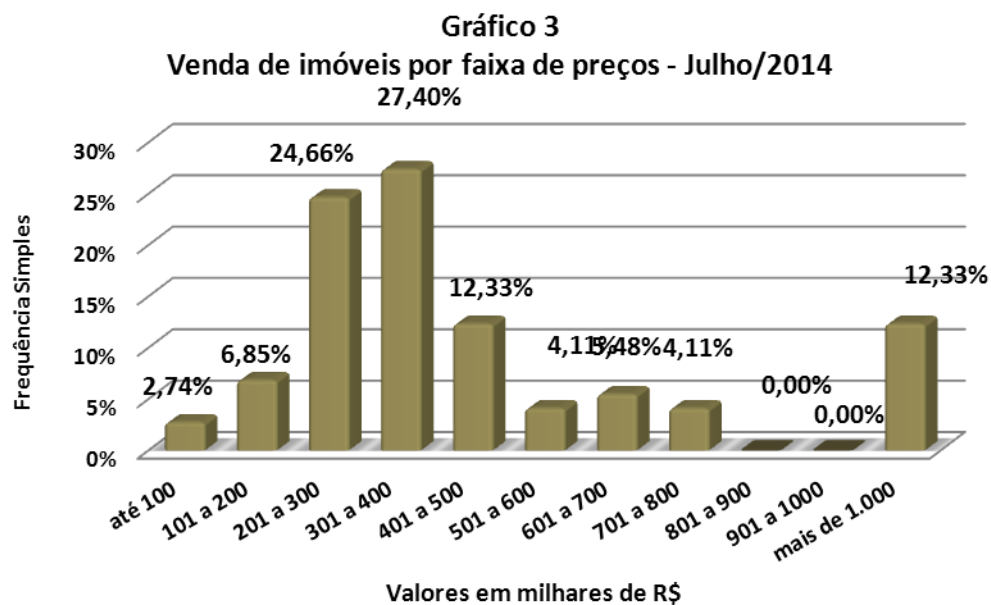
Percepção Capital		
Melhor	54	16,02%
Igual	141	41,84%
Pior	142	42,14%
Total	337	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
junho-14	11,00	8,75	5,33	8,67	9,00
julho-14	2,00	9,00	6,00	3,00	6,00
Variação	**(81,82)**	**2,86**	**12,57**	**(65,40)**	**(33,33)**

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**
APTOS	207	151	123	160	47	**688**
CASAS	78	57	46	60	18	**259**
Total	**285**	**208**	**169**	**220**	**65**	**947**
%	***30,10%***	***21,96%***	***17,85%***	***23,23%***	***6,86%***	**100,00%**

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	2	2,74%	2,74%
101 a 200	5	6,85%	9,59%
201 a 300	18	24,66%	34,25%
301 a 400	20	27,40%	61,64%
401 a 500	9	12,33%	73,97%
501 a 600	3	4,11%	78,08%
601 a 700	4	5,48%	83,56%
701 a 800	3	4,11%	87,67%
801 a 900	0	0,00%	87,67%
901 a 1000	0	0,00%	87,67%
mais de 1.000	9	12,33%	100,00%
Total	**73**	**100,00%**	**-**

MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

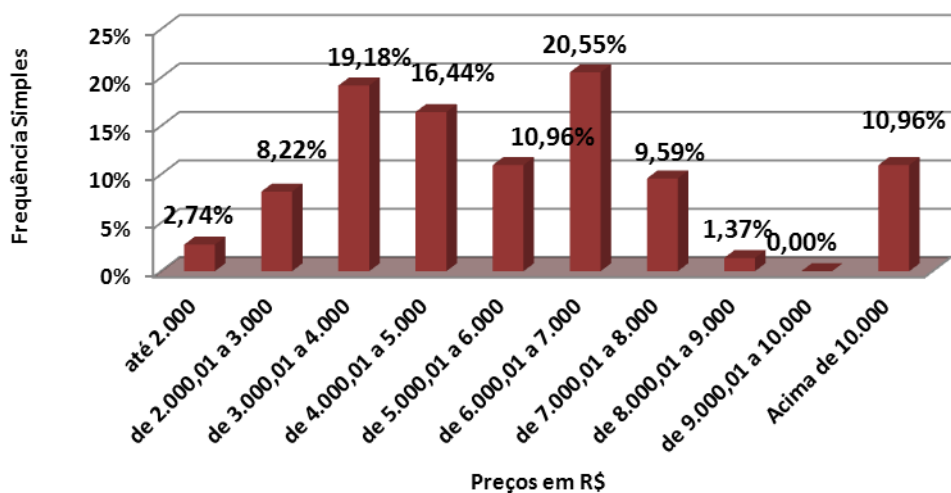
CASAS - VENDAS

Valores R$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/14:	-	-	350.000,00	265.000,00	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jun/14:	503.333,33	-	-	322.142,86	280.000,00
	jul/14:	-	600.000,00	493.750,00	245.000,00	250.000,00
Variação	%	-	-	-	(23,95)	(10,71)
3 dorm.	jun/14:	900.000,00	660.000,00	550.000,00	485.000,00	335.000,00
	jul/14:	-	-	-	418.000,00	-
Variação	%	-	-	-	(13,81)	-
4 dorm.	jun/14:	1.500.000,00	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	350.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS

Valores R$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/14:	500.000,00	-	310.000,00	220.000,00	-
	jul/14:	-	-	-	251.666,67	65.000,00
Variação	%	-	-	-	14,39	-
2 dorm.	jun/14:	540.000,00	454.285,71	399.000,00	275.000,00	238.000,00
	jul/14:	671.529,41	378.461,54	362.000,00	268.000,00	180.000,00
Variação	%	24,36	(16,69)	(9,27)	(2,55)	(24,37)
3 dorm.	jun/14:	1.629.090,91	916.666,67	595.000,00	369.166,67	-
	jul/14:	1.251.000,00	-	-	-	-
Variação	%	(23,21)	-	-	-	-
4 dorm.	jun/14:	2.228.000,00	-	-	-	-
	jul/14:	1.683.333,33	750.000,00	-	-	-
Variação	%	(24,45)	-	-	-	-

FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	2	2,74%	2,74%
de 2.000,01 a 3.000	6	8,22%	10,96%
de 3.000,01 a 4.000	14	19,18%	30,14%
de 4.000,01 a 5.000	12	16,44%	46,58%
de 5.000,01 a 6.000	8	10,96%	57,53%
de 6.000,01 a 7.000	15	20,55%	78,08%
de 7.000,01 a 8.000	7	9,59%	87,67%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,37%	89,04%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	89,04%
Acima de 10.000	8	10,96%	100,00%
Total	**73**	**100,00%**	**-**

MÉDIA DO M² APURADO

M² Médio dos Imóveis Vendidos em Julho/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	88,57	110,00	124,00
Apartamento	-	47,00	73,29	83,25	140,00

MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R$/M²)

Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	7.000,00	6.666,67	3.240,74	2.528,57
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	4.388,89	3.484,85	2.090,91
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/14:	5.196,08	4.000,00	-	2.928,57	-
	jul/14:	-	-	6.803,41	3.000,00	-
Variação	%	-	-	-	2,44	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/14:	5.000,00	-	-	2.025,00	-
	jul/14:	-	-	3.300,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS (R$/M²)

Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/14:	-	9.381,37	-	-	-
	jul/14:	10.140,00	8.250,00	-	-	-
Variação	%	-	(12,06)	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/14:	-	6.250,00	-	-	-
	jul/14:	8.388,89	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/14:	6.036,25	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/14:	-	-	-	5.333,33	-
	jul/14:	9.012,54	7.692,31	5.494,84	4.666,67	-
Variação	%	-	-	-	(12,50)	-
de 8 a 15 anos	jun/14:	8.125,00	6.875,00	6.208,33	5.202,70	-
	jul/14:	7.631,25	6.868,06	5.800,00	5.450,00	-
Variação	%	(6,08)	(0,10)	(6,58)	4,75	-
mais de 15 anos	jun/14:	-	5.623,19	4.992,72	3.919,69	3.333,33
	jul/14:	6.153,85	5.409,84	4.527,52	3.400,00	-
Variação	%	-	(3,79)	(9,32)	(13,26)	-

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/14:	-	-	7.980,77	-	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jun/14:	-	-	-	-	-
	jul/14:	-	-	-	3.202,38	3.272,73
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jun/14:	-	5.072,46	-	-	3.000,00
	jul/14:	-	-	-	-	2.627,00
Variação	%	-	-	-	-	(12,43)

DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	4	63	6

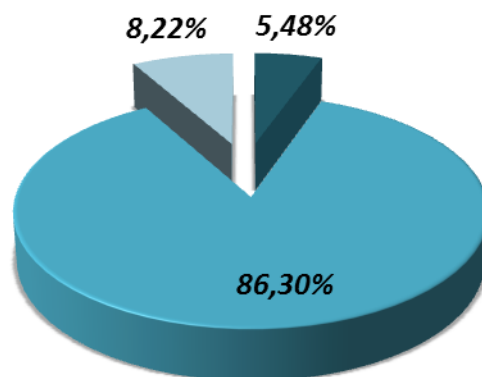
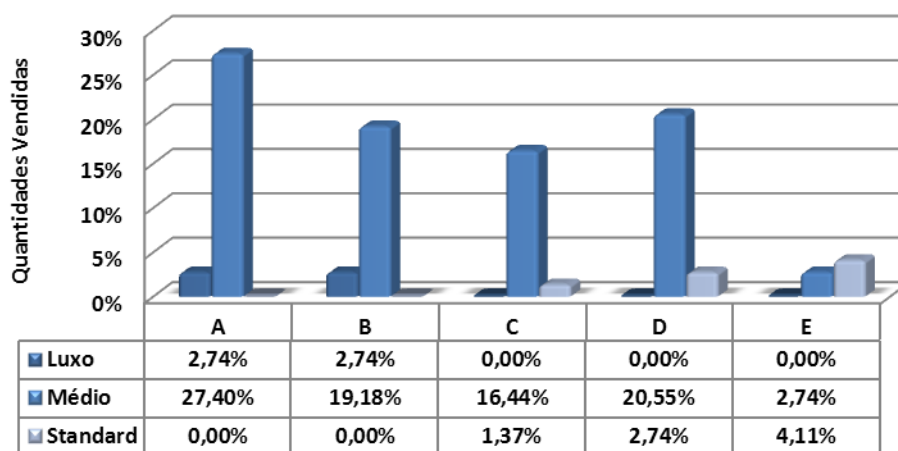
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis

Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
Luxo	2	2	0	0	0
Médio	20	14	12	15	2
Standard	0	0	1	2	3

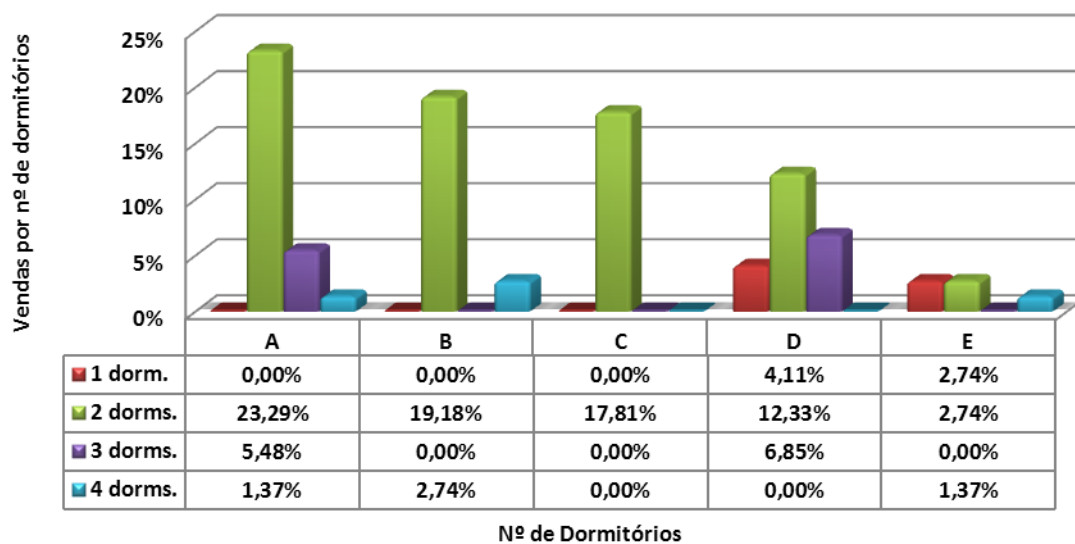
Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

	A	B	C	D	E
Luxo	2,74%	2,74%	0,00%	0,00%	0,00%
Médio	27,40%	19,18%	16,44%	20,55%	2,74%
Standard	0,00%	0,00%	1,37%	2,74%	4,11%

DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

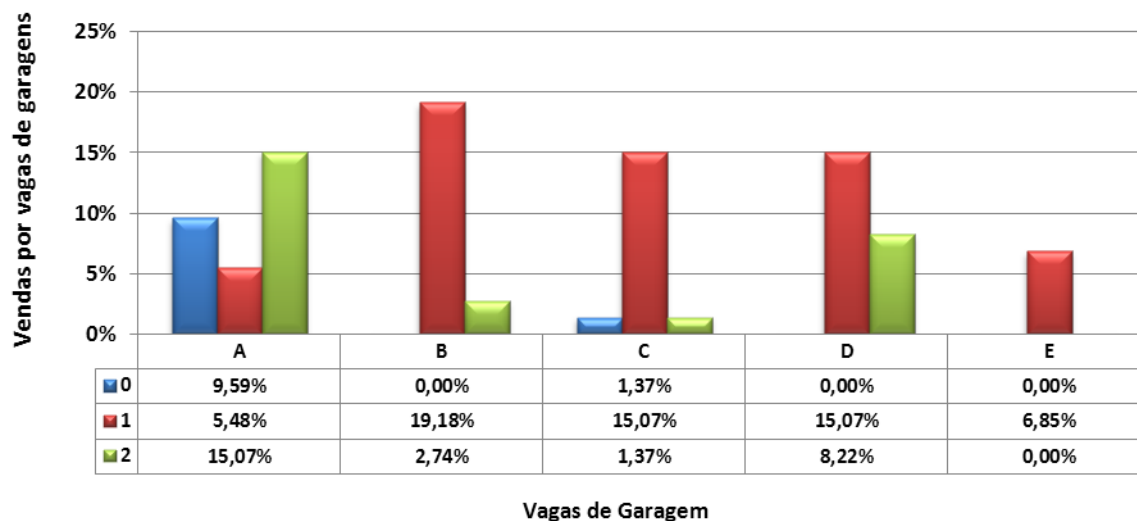
Vendas por nº de dormitórios

Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	0	0	0	3	2
%	0,00%	0,00%	0,00%	4,11%	2,74%
2 dorms.	17	14	13	9	2
%	23,29%	19,18%	17,81%	12,33%	2,74%
3 dorms.	4	0	0	5	
%	5,48%	0,00%	0,00%	6,85%	0,00%
4 dorms.	1	2	0	0	1
%	1,37%	2,74%	0,00%	0,00%	1,37%
Total	**22**	**16**	**13**	**17**	**5**
%	***30,14%***	***21,92%***	***17,81%***	***23,29%***	***6,85%***

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

	A	B	C	D	E
1 dorm.	0,00%	0,00%	0,00%	4,11%	2,74%
2 dorms.	23,29%	19,18%	17,81%	12,33%	2,74%
3 dorms.	5,48%	0,00%	0,00%	6,85%	0,00%
4 dorms.	1,37%	2,74%	0,00%	0,00%	1,37%

DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem

Tipo	A	B	C	D	E
0	7	0	1	0	0
%	9,59%	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%
1	4	14	11	11	5
%	5,48%	19,18%	15,07%	15,07%	6,85%
2	11	2	1	6	0
%	15,07%	2,74%	1,37%	8,22%	0,00%
Total	**22**	**16**	**13**	**17**	**5**
%	**30,14%**	**21,92%**	**17,81%**	**23,29%**	**6,85%**

ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**	**Proporção**
Fiador	52	21	47	40	29	**189**	46,67%
Seguro Fiança	3	12	23	7	8	**53**	13,09%
Depósito	2	16	21	64	30	**133**	32,84%
Sem Garantia	0	0	0	0	0	**0**	0,00%
Caução de Imóveis	0	3	22	0	5	**30**	7,41%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	**0**	0,00%
Total	**57**	**52**	**113**	**111**	**72**	**405**	**100,00%**

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
junho-14	10,56	6,00	8,88	13,21	13,13
julho-14	12,07	9,00	8,00	8,33	8,50
Variação	***14,30***	***50,00***	***(9,91)***	***(36,94)***	***(35,26)***

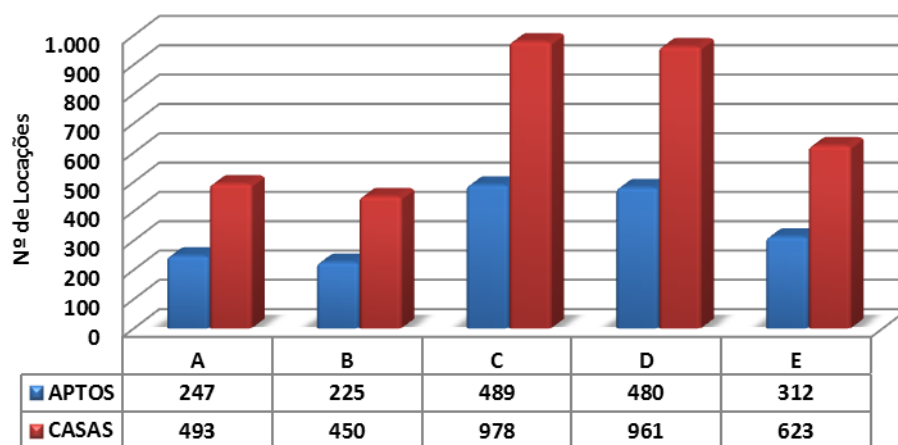
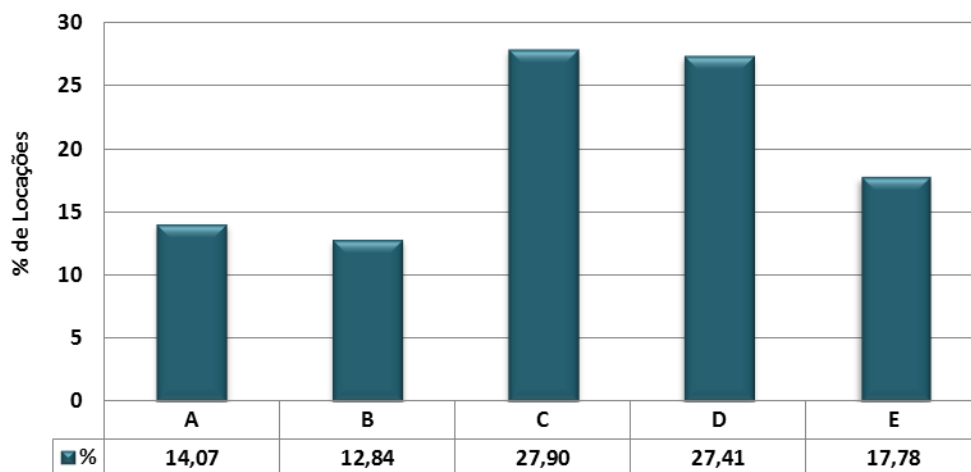
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

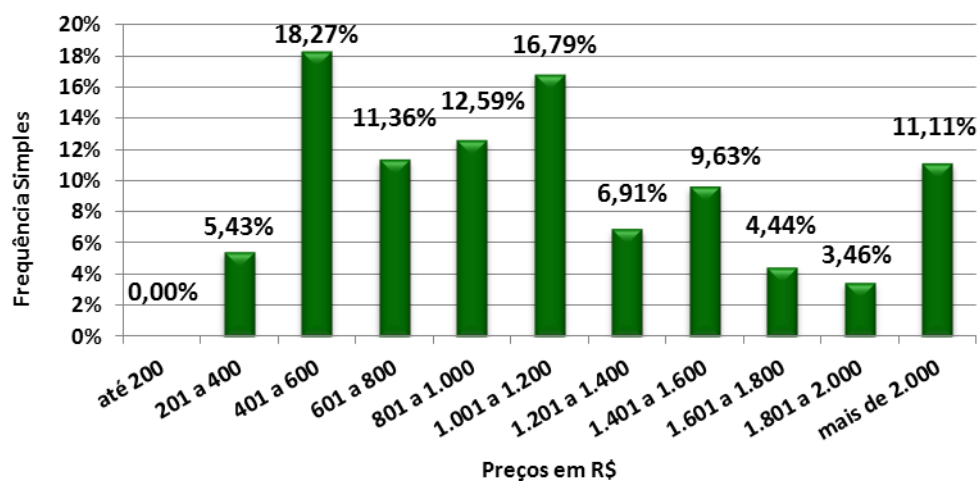
As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	175	67,83%
Outros motivos	83	32,17%
Total	**258**	**100,00%**
Comparação dev./loc.		63,70%

Inadimplência	
Pesquisas	**Capital**
junho-14	4,63
julho-14	4,22
Variação	**(8,86)**

TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

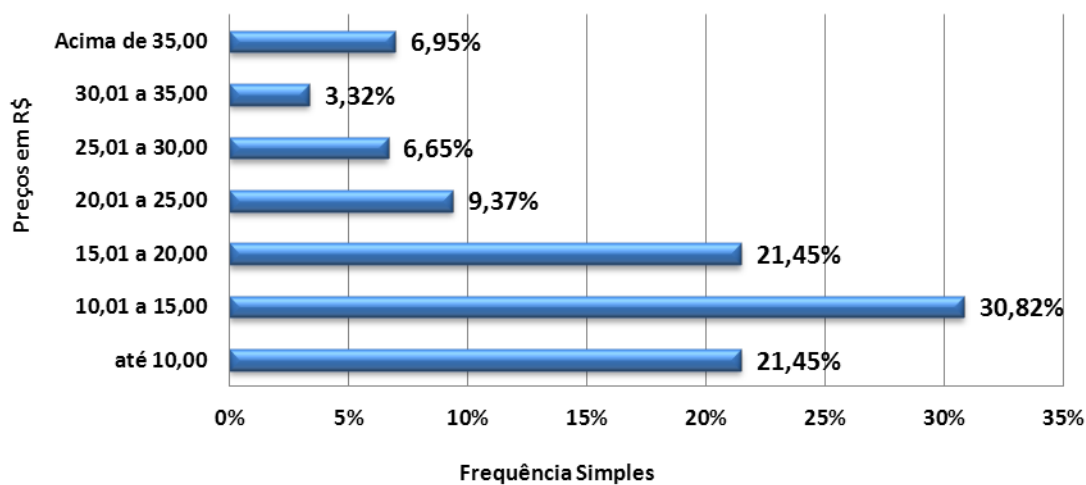
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**Total**
APTOS	247	225	489	480	312	**1.753**
CASAS	493	450	978	961	623	**3.505**
Total	**740**	**675**	**1.467**	**1.441**	**935**	**5.258**
%	***14,07***	***12,84***	***27,90***	***27,41***	***17,78***	**100,00**

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	22	5,43%	5,43%
401 a 600	74	18,27%	23,70%
601 a 800	46	11,36%	35,06%
801 a 1.000	51	12,59%	47,65%
1.001 a 1.200	68	16,79%	64,44%
1.201 a 1.400	28	6,91%	71,36%
1.401 a 1.600	39	9,63%	80,99%
1.601 a 1.800	18	4,44%	85,43%
1.801 a 2.000	14	3,46%	88,89%
mais de 2.000	45	11,11%	100,00%
Total	**405**	**100,00%**	**-**

MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R$	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
2 Côm.	jun/14:	-	-	-	-	200,00
	jul/14:	-	-	500,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/14:	-	940,00	833,75	674,65	523,77
	jul/14:	1.250,00	907,50	675,61	551,22	568,71
Variação	%	-	(3,46)	(18,97)	(18,30)	8,58
2 dorm.	jun/14:	2.500,00	2.040,00	1.468,09	1.135,87	1.109,71
	jul/14:	1.939,58	1.716,67	1.400,00	1.235,00	1.066,67
Variação	%	(22,42)	(15,85)	(4,64)	8,73	(3,88)
3 dorm.	jun/14:	4.333,33	2.012,50	1.900,00	1.875,00	1.379,41
	jul/14:	3.600,00	1.728,57	1.979,17	1.693,33	1.416,67
Variação	%	(16,92)	(14,11)	4,17	(9,69)	2,70
4 dorm.	jun/14:	-	4.500,00	-	1.600,00	-
	jul/14:	4.300,00	-	-	1.836,67	-
Variação	%	-	-	-	14,79	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R$	**Mês**	**Zona A**	**Zona B**	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E**
Kit	jun/14:	-	-	-	750,00	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/14:	1.666,67	1.188,89	1.033,10	984,62	620,00
	jul/14:	1.407,69	1.029,17	1.103,13	805,63	750,00
Variação	%	(15,54)	(13,43)	6,78	(18,18)	20,97
2 dorm.	jun/14:	2.140,00	1.773,33	1.534,41	1.111,76	947,37
	jul/14:	1.958,82	1.561,11	1.610,29	1.220,59	1.035,00
Variação	%	(8,47)	(11,97)	4,95	9,79	9,25
3 dorm.	jun/14:	3.937,65	2.357,14	2.133,33	1.583,33	1.150,00
	jul/14:	3.175,00	2.826,67	1.887,50	1.883,33	-
Variação	%	(19,37)	19,92	(11,52)	18,95	-
4 dorm.	jun/14:	4.000,00	3.492,86	-	-	-
	jul/14:	3.887,50	-	-	-	-
Variação	%	(2,81)	-	-	-	-

FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R$/m2	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	71	21,45%	21,45%
10,01 a 15,00	102	30,82%	52,27%
15,01 a 20,00	71	21,45%	73,72%
20,01 a 25,00	31	9,37%	83,08%
25,01 a 30,00	22	6,65%	89,73%
30,01 a 35,00	11	3,32%	93,05%
Acima de 35,00	23	6,95%	100,00%
Total	**331**	**100,00%**	**-**

M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Julho/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	25,00	56,88	88,62	105,81	132,86
Apartamento	-	46,89	63,94	74,63	125,00

MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO

Valores R$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jun/14:	-	-	-	-	7,50
	jul/14:	-	-	20,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/14:	-	21,00	15,56	14,76	11,42
	jul/14:	15,05	10,36	11,14	9,64	10,24
Variação	%	-	-50,67	-28,41	-34,69	-10,33
2 dorm.	jun/14:	-	20,72	19,11	15,02	13,65
	jul/14:	18,65	16,29	17,52	16,03	13,59
Variação	%	-	-	-8,32	6,72	-0,44
3 dorm.	jun/14:	30,00	27,52	22,40	19,00	12,93
	jul/14:	33,33	17,98	18,59	20,23	15,52
Variação	%	11,10	-34,67	-17,01	6,47	-
4 dorm.	jun/14:	-	21,43	-	13,91	-
	jul/14:	26,00	-	-	11,54	-
Variação	%	-	-	-	-17,04	-

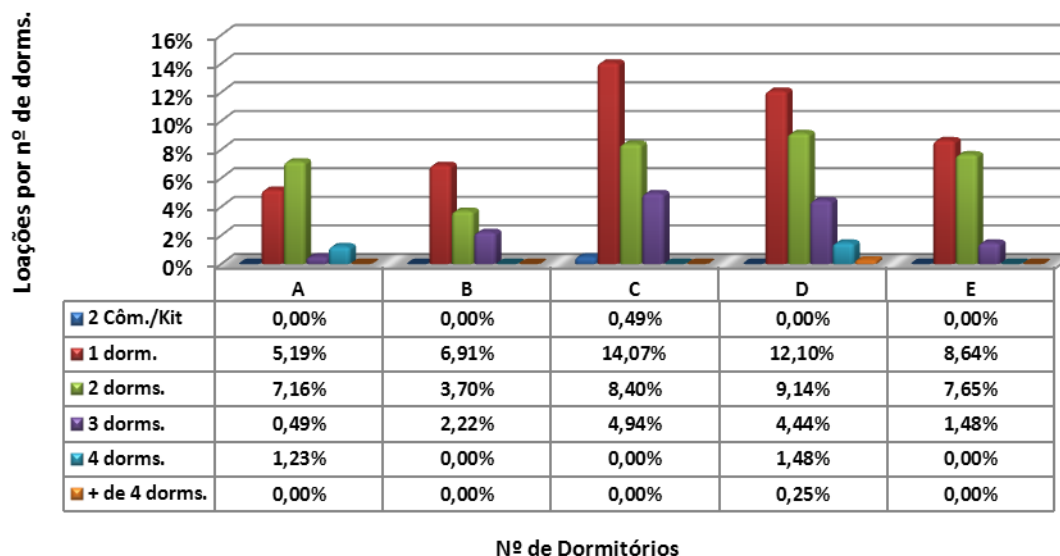
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO

Valores R$/M²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jun/14:	-	-	-	18,75	-
	jul/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jun/14:	30,67	29,50	20,22	19,63	11,17
	jul/14:	25,51	24,44	30,01	16,24	14,54
Variação	%	-16,82	-17,15	48,42	-17,27	30,17
2 dorm.	jun/14:	33,60	25,38	18,33	17,61	15,49
	jul/14:	29,75	21,99	25,34	19,75	17,20
Variação	%	-11,46	-13,36	38,24	12,15	11,04
3 dorm.	jun/14:	31,25	29,45	25,69	-	-
	jul/14:	28,74	36,78	25,00	29,32	-
Variação	%	-8,03	24,89	-2,69	-	-
4 dorm.	jun/14:	34,62	-	-	-	-
	jul/14:	40,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	**B**	**C**	**D**	**E**
2 Côm./Kit	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	0,49%	0,00%	0,00%
1 dorm.	21	28	57	49	35
%	5,19%	6,91%	14,07%	12,10%	8,64%
2 dorms.	29	15	34	37	31
%	7,16%	3,70%	8,40%	9,14%	7,65%
3 dorms.	2	9	20	18	6
%	0,49%	2,22%	4,94%	4,44%	1,48%
4 dorms.	5	0	0	6	0
%	1,23%	0,00%	0,00%	1,48%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%
Total	**57**	**52**	**113**	**111**	**72**
%	***14,07%***	***12,84%***	***27,90%***	***27,41%***	***17,78%***

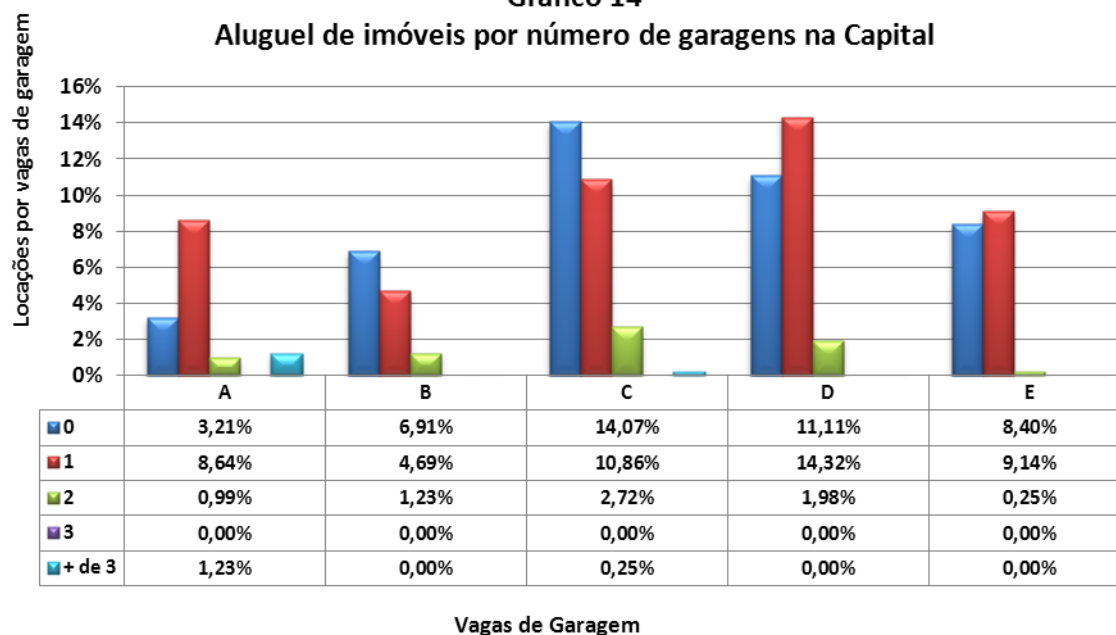
Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0,00%	0,00%	0,49%	0,00%	0,00%
1 dorm.	5,19%	6,91%	14,07%	12,10%	8,64%
2 dorms.	7,16%	3,70%	8,40%	9,14%	7,65%
3 dorms.	0,49%	2,22%	4,94%	4,44%	1,48%
4 dorms.	1,23%	0,00%	0,00%	1,48%	0,00%
+ de 4 dorms.	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%

DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	**B**	**C**	**D**	**E**
0	13	28	57	45	34
%	3,21%	6,91%	14,07%	11,11%	8,40%
1	35	19	44	58	37
%	8,64%	4,69%	10,86%	14,32%	9,14%
2	4	5	11	8	1
%	0,99%	1,23%	2,72%	1,98%	0,25%
3	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	5	0	1	0	0
%	1,23%	0,00%	0,25%	0,00%	0,00%
Total	**57**	**52**	**113**	**111**	**72**
%	**14,07%**	**12,84%**	**27,90%**	**27,41%**	**17,78%**

Gráfico 14
Aluguel de imóveis por número de garagens na Capital

	A	B	C	D	E
0	3,21%	6,91%	14,07%	11,11%	8,40%
1	8,64%	4,69%	10,86%	14,32%	9,14%
2	0,99%	1,23%	2,72%	1,98%	0,25%
3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	1,23%	0,00%	0,25%	0,00%	0,00%

Vagas de Garagem

EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
agosto-13	2,31	0,24	8,10
setembro-13	(3,18)	0,35	2,47
outubro-13	1,24	0,57	(6,84)
novembro-13	(1,31)	0,54	4,28
dezembro-13	3,73	0,92	(1,26)
janeiro-14	1,56	0,55	(2,74)
fevereiro-14	2,79	0,69	2,90
março-14	(3,60)	0,92	5,25
abril-14	(0,19)	0,67	1,87
maio-14	(0,35)	0,46	2,29
junho-14	(2,39)	0,40	(2,99)
julho-14	(4,19)	0,01	(6,46)
Acumulado	**(3,90)**	**6,50**	**5,83**

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital **(Volume Negociado-2013)**		
Vendas		
Mês	**Percentual (%)**	
	Mês	**Acumulado**
Janeiro	(17,84)	(17,84)
Fevereiro	27,66	9,82
Março	(17,02)	(7,20)
Abril	(3,02)	(10,22)
Maio	(3,22)	(13,44)
Junho	(17,69)	(31,13)
Julho	(18,66)	(49,79)

Mercado Imobiliário da Capital **(Volume Negociado-2013)**		
Locação		
Mês	**Percentual (%)**	
	Mês	**Acumulado**
Janeiro	10,29	10,29
Fevereiro	4,73	15,02
Março	(18,84)	(3,82)
Abril	(0,20)	(4,02)
Maio	13,09	9,07
Junho	(15,05)	(5,98)
Julho	(41,48)	(47,46)

AÇÕES DE DESPEJO

	jun/14						jul/14					
Comarcas	**ordinário**	**consig.**	**sumário**	**renov.**	**falta pgto**	**Total**	**ordinário**	**consig.**	**sumário**	**renov.**	**falta pgto**	**Total**
Central	52	6	1.135	46	298	1.537	55	3	1.097	31	367	1.553
Santana	13	1	129	9	202	354	20	2	170	10	233	435
Santo Amaro	19	1	189	18	116	343	30	1	245	13	157	446
Jabaquara	5	1	157	3	88	254	8	1	148	7	96	260
Lapa	5	0	30	0	39	74	8	0	54	0	44	106
São Miguel	6	0	48	2	90	146	8	0	76	2	100	186
Penha	5	0	75	4	56	140	6	1	157	2	107	273
Itaquera	6	0	75	0	62	143	11	0	82	1	76	170
Tatuapé	7	1	146	1	73	228	14	0	183	7	111	315
Vila Prudente	15	0	51	0	74	140	9	0	98	4	71	182
Ipiranga	2	1	32	0	35	70	3	1	41	0	29	74
Pinheiros	7	0	53	7	28	95	7	1	71	6	25	110
Freguesia Ó	8	0	64	4	59	135	6	0	90	1	69	166
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	1	4	0	2	7
Butantã	1	0	63	1	21	86	4	0	62	0	27	93
Total	**151**	**11**	**2.247**	**95**	**1.241**	**3.745**	**189**	**11**	**2.578**	**84**	**1.514**	**4.376**
			Variação				**25,17**	**0,00**	**14,73**	**(11,58)**	**22,00**	**16,85**